

11. Pro Konstytutsiyni Sud Ukrainy : Zakon Ukrainy pryiniaty 13.07.2017 roku №2136-VIII [Law of Ukraine About the Constitutional Court of Ukraine from July 13 2017, №2136-VIII]. (2017). *Vidomosti Verkhovnoi Rady – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*, 35, pp. 376 [in Ukrainian].
12. Khotynska-Nor O. (2016). Perspektyvy rozvytku instytutu okremoi dumky suddi u tsyvilnomu sudochynstvi Ukrainy [Prospects for the development of the institute of dissenting opinion of a judge in civil proceedings of Ukraine]. *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, economy and law*, 8, 32–36 [in Ukrainian].
13. Tsyvilnyi protsesualnyi kodeks Ukrainy [Civil Procedure Code of Ukraine]. (2004, March 18). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*, 40–41, 42, pp. 492 [in Ukrainian].
14. Chvankyn S. (2019). Obiazan ly sudia obosnovyvat svoyo nesohlasye s sudebnym reshnyem? [Is the judge obliged to substantiate his disagreement with the court decision?]. *Informatsyonno-yurydycheskyi sait «Ia y Zakon» – Information and legal site «I and the Law»*. Retrieved from <https://yaizakon.com.ua/obyazan-li-sudya-obosnovyvat-svoyo-nesoglasie-s-sudebnym-resheniem> [in Russian].

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.4.2.22>

## ПРАВО СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

*Сабіна Ратушна*

*аспірантка кафедри трудового, земельного та господарського права  
юридичного факультету*

*Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (Хмельницький, Україна)*

*ORCID ID: 0000-0002-6180-2512*

**Анотація.** У положеннях наукової статті автор розкриває особливості формування права спільної власності на землю в зарубіжних країнах. У процесі дослідження використано такі методи наукового пізнання: загальнонаукові (метод системного, логічного аналізу та синтезу, комплексного аналізу), а також спеціальні правові методи дослідження (порівняльно-правовий, конкретизації і тлумачення правових норм, історико-правовий). Зміст наукового дослідження включає теоретичні підходи й аналіз законодавства держав романо-германської правової системи, що визначають підстави виникнення права спільної сумісної власності, при цьому особлива увага приділена земельним відносинам. За наслідками дослідження розкривається суб'єктний склад, умови виникнення права спільної сумісної власності в зарубіжних країнах, а також встановлено особливості відповідної правової форми використання земель. Зокрема, право спільної власності на земельну ділянку автор зараховує до видів приватної власності на землю, яка характеризується множинністю суб'єктів права власності, натомість відносно речі загалом співвласники розглядаються як одна особа. Автор доходить висновку, що існування спільної власності загалом і сумісної зокрема ставиться в пряму залежність від наявності правового регулювання, відтак право спільної сумісної власності може виникати, як правило, лише в силу прямого припису закону. Інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки досить затребуваний у країнах романо-германської правової системи, застосовується для регулювання діяльності товариств, фермерських господарств, а також сімейних і спадкових відносин. Характерною особливістю спільної власності є виникнення зобов'язальних відносин та обмежень щодо самостійного розпорядження річчю загалом та окремої частки. Також звертається увага на можливість запозичення окремих положень правового регулювання, що стосуються спільної сумісної власності товариств, а також обмежень у виділенні частки з масиву земель спільної власності, зокрема, для фермерського господарства, що потребує подальших досліджень у відповідному напрямі.

**Ключові слова:** спільна власність, спільна сумісна власність, право власності на землю, земельна ділянка.

## THE RIGHT OF COMMON PROPERTY OWNERSHIP OF LAND IN FOREIGN COUNTRIES

*Sabina Ratushna*

*Postgraduate Student at the Department of Labor, Land and Commercial Law  
of the Faculty of Law*

*Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law (Khmelnytsky, Ukraine)*

*ORCID ID: 0000-0002-6180-2512*

**Abstract.** In the provisions of the scientific article the author reveals the peculiarities of the formation of the right of joint ownership of land in foreign countries. The following methods of scientific cognition were used in the research process: general scientific (method of system, logical analysis and synthesis, complex analysis), as well as special legal research methods (comparative law, concretization and interpretation of legal norms, historical law). The content of the research includes theoretical approaches and analysis of the legislation of the states of the Romano-Germanic legal system, which determine the grounds for the right of joint joint ownership, with special attention paid to land relations.

The results of the study reveal the subject composition, the conditions of the right of common property ownership in foreign countries, as well as the features of the relevant legal form of land use. In particular, the right of joint ownership of land, the author refers to the types of private ownership of land, which is characterized by a plurality of subjects of ownership, but in relation to the thing as a whole co-owners are considered as one person. The author concludes that the existence of common ownership in general and common, in particular, is directly dependent on the existence of legal regulation, so the right of common ownership may arise, as a rule, only by direct prescription of the law. The institution of common property ownership of land is quite popular in the Romano-Germanic legal system, and is used to regulate the activities of societies, farms, as well as family and hereditary relations. A characteristic feature of common ownership is the emergence of binding relations and restrictions on the independent disposal of the thing as a whole and a separate share. Attention is also drawn to the possibility of borrowing certain provisions of legal regulation relating to joint ownership of companies, as well as restrictions on the allocation of shares from the land of joint ownership, in particular, for farms, which requires further research in this area.

**Key words:** joint ownership, common property, ownership of land, land.

## PRAWO WSPÓŁWŁASNOŚCI GRUNTU W OBCYCH KRAJACH

*Sabina Ratushna*

*aspirantka IV roku studiów Katedry Prawa Pracy, Prawa Rolnego i Gospodarczego  
Wydziału Prawa*

*Chmielnickiego Uniwersytetu Zarządzania i Prawa imienia Leonida Józkowa (Chmielnicki, Ukraina)*

*ORCID ID: 0000-0002-6180-2512*

**Adnotacja.** W przepisach artykułu naukowego autor ujawnia cechy powstawania prawa współwłasności gruntów w obcych krajach. W procesie badawczym stosuje się następujące metody poznania naukowego: ogólne naukowe (metoda analizy systemowej, logicznej i syntezy, analizy złożonej), a także specjalne metody badań prawnych (porównawczo-prawne, konkretyzacji i interpretacji norm prawnych, historyczno-prawne). Treść badań naukowych obejmuje podejścia teoretyczne i analizę ustawodawstwa państw romańsko-niemieckiego systemu prawnego określającego podstawy powstania prawa współwłasności, ze szczególnym uwzględnieniem stosunków gruntowych. Zgodnie z wynikami badania ujawniono skład podmiotowy, warunki powstania prawa współwłasności w obcych krajach, a także ustalono cechy odpowiedniej formy prawnej użytkowania gruntów. W szczególności prawo do wspólnej własności działki, autor odnosi się do rodzajów prywatnej własności gruntu, która charakteryzuje się wielością podmiotów prawa własności, ale w odniesieniu do rzeczy jako całości współwłaściciele są traktowani jako jedna osoba. Autor dochodzi do wniosku, że istnienie współwłasności jako całości, a w szczególności wspólnej, jest bezpośrednio uzależnione od obecności regulacji prawnej, więc prawo współwłasności może powstać z reguły tylko z mocy bezpośredniego przepisu prawa. Instytucja współwłasności gruntów jest dość poszukiwana w krajach romańsko-niemieckiego systemu prawnego i służy do regulowania działalności spółeczeństw, gospodarstw rolnych, a także stosunków rodzinnych i dziedzicznych. Charakterystyczną cechą własności wspólnej jest występowanie zobowiązań i ograniczeń dotyczących niezależnego rozporządzania rzeczą w całości i odrębnym udziale. Zwraca się również uwagę na możliwość zaciągnięcia odrębnych przepisów regulacji prawnych dotyczących współwłasności spółek oraz ograniczeń w wydzieleniu udziału z szeregu gruntów wspólnej własności, w szczególności dla gospodarstwa rolnego, co wymaga dalszych badań w odpowiednim kierunku.

**Słowa kluczowe:** własność wspólna, współwłasność, prawo własności gruntu, działka.

**Вступ.** Реформування земельних відносин в Україні вимагає детального аналізу окремих інститутів права власності з метою формування повноцінного правового інструментарію у відповідній сфері. Серед особливих інститутів права власності на землю є право спільної власності, яке ускладнене множинністю суб'єктів і визначає можливість спільно володіти, користуватися й розпоряджатися земельною ділянкою подружжя, вести фермерське й особисте селянське господарство, спільно використовувати земельну ділянку для обслуговування житлового будинку чи багатоквартирного будинку в рамках об'єднання співвласників такого будинку. Спільна власність – універсальне правове явище, яке притаманне різним правовим системам. Її юридична й економічна ефективність спричинили затребуваність на цей інститут права в земельних правовідносинах більшості країн.

Право спільної власності на землю є ще мало дослідженим правовим інститутом, що передбачає вивчення й аналіз досвіду правового регулювання відповідних відносин у зарубіжних країнах з метою оцінювання перспектив їх правозастосовного потенціалу для України. Важливість цього процесу підкріплюється євроінтеграційним курсом, узятим нашою державою. Тому саме праву спільної сумісної власності на землю в країнах Європи ми приділимо особливу дослідницьку увагу в рамках запропонованого дослідження.

Окремі проблемні питання правового регулювання набуття земельних ділянок у спільну власність можна зустріти в роботах В.І. Андрейцева, П.Ф. Кулинича, І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко, І.О. Костяшкіна, А.М. Мірошниченка, В.В. Носіка, Н.І. Титової, М.В. Шульги, А.О. Чирик. Проте дослідження правового режиму земельної ділянки в зарубіжних країнах у теорії земельного права фактично відсутні. Окремі аспекти правового забезпечення спільної власності також відображено в науці цивільного права, зокрема в роботах О.В. Дзери, Н.В. Безсмертної, В.М. Коссака, Н.Ю. Христенко, У.Б. Філатової та ін. авторів, які водночас лише побіжно торкаються земельних відносин.

**Основна частина. Метою** дослідження є встановлення підстав виникнення та особливостей реалізації права спільної власності в зарубіжних країнах як основи для запозичення досвіду правового регулювання

земельних відносин в Україні. Відповідно, серед завдань варто виділити аналіз теоретичних позицій і законодавчих положень, що стосуються права спільної власності в іноземних державах, і формулювання особливостей правового регулювання спільної власності на землю держав романо-германської правової системи.

Під час підготовки статті застосовані дві групи методів наукового пізнання – загальнонаукові (метод системного, логічного аналізу та синтезу, комплексного аналізу), а також спеціальні правові методи дослідження (порівняльно-правовий, конкретизації і тлумачення правових норм, історико-правовий). Зокрема, метод системного, логічного аналізу та синтезу покладено в основу формулювання особливостей правового регулювання спільної сумісної власності держав романо-германської правової системи. Історико-правовий метод дав змогу провести аналіз правового регулювання спільної власності в його історичній ретроспективі. Порівняльно-правовий метод використано під час дослідження правового регулювання підстав виникнення права спільної власності на землю окремих держав. Комплексний метод використано під час формулювання висновків дослідження.

Дослідження правового регулювання спільної власності на землю розпочнемо з аналізу законодавства Федеративної Республіки Німеччини. У Німеччині земельні правовідносини регулюються переважно цивільним законодавством, до норм якого ми й звернемося. У цій країні панівна теорія виходить із того, що правомочності, які випливають із частки, є майновими, а спільність породжує зобов'язальні відносини.

Німецьке цивільне уложення 1896 р. віддає перевагу спільній частковій власності й закріплює, що якщо власники речі є декілька суб'єктів, то вони утворюють, як правило, спільність із виділенням часток, і тільки як виняток – без виділення часток, тобто спільну сумісну власність. На відміну від спільної часткової власності (§ 1008), спільній сумісній власності не виділено окремого структурного підрозділу уложення. А нормативне регулювання знаходимо в нормах, що регулюють діяльність товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, сімейні майнові, спадкові відносини (§§ 705, 1415 Німецького цивільного уложення, §§ 105, 161 Торгового кодексу Німеччини). Також у субсидіарному порядку передбачено застосування норм про спільну часткову власність. Але виникати у випадках, які не передбачені законодавством, спільна сумісна власність на землю не може (Pruetting, 2010: 255). Вона може бути створена лише в силу прямого припису закону; через укладення договору спільна сумісна власність створена бути не може. У спільній сумісній власності єдина річ, земельна ділянка, входить у майнову масу, що належить декільком особам, які об'єднані певним зв'язком.

Німецька правова доктрина розглядає спільну сумісну власність на землю як майнову спільність, а спільну часткову власність – як правову спільність, що створює нові правила регулювання, які модифікують часткову спільність у спільність майна (Германское гражданское уложение: 330).

«Характерною ознакою для більшості спільного сумісного майна є те, що окремі власники ні річчю загалом, ні своєю часткою самостійно розпорядитися не можуть» (Baur, Stürner, 2009: 1085). Користування й розпорядження земельною ділянкою здійснюється тільки всіма співвласниками спільно чи їх представниками. Лише у відкритому торговому товаристві кожен член може розпоряджатися спільною річчю, виступаючи представником спільності (§ 125 Торгового кодексу) (Коммерческий (торговий) кодекс). Також розпорядження часткою в майні передбачено в спадкових правовідносинах. § 2033 I Німецького цивільного уложення надає співспадкоємцю право розпоряджатися своєю часткою в спадковому майні. У всіх інших випадках спільної сумісної власності розпорядження часткою є неможливим (§ 719 I, § 1419 I) (Германское гражданское уложение).

«Основна різниця між спільною частковою і сумісною власністю – це не право й частка окремого співвласника в спільному праві, а спільне майно й частка учасників у цьому майні» (Wilhelm, 2009: 1064) Окрім цього, різниця між спільною частковою і спільною сумісною власністю на земельні ділянки полягає в тому, що в сумісній власності відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, як це передбачено в частковій власності (§ 749), за винятком знову ж таки спадкових правовідносин, у яких § 2042 передбачено право спадкоємця в будь-який час вимагати розподілу спадкового майна. На протигагу цьому, права поділу не існує в товариствах і майновій спільності подружжя (§§ 719, 1419) (Германское гражданское уложение).

Цивільний кодекс Швейцарії також закріплює дві форми спільної власності – часткову й сумісну (Schweizerisches, 1907: 646, 652). На розуміння їх сутності й відмінностей суттєво вплинула німецька цивільно-правові доктрина із цього питання.

Підставою виникнення спільної сумісної власності на землю у Швейцарії є закон чи договір при обов'язковій умові: наявності особистого зв'язку між співвласниками. До видів спільної сумісної належать такі спільності: спільність товарів, спільність спадку, комунальна спільність родичів, а також колективне й командитне товариство. Відмінність полягає в тому, що право власності здійснюється співвласниками загалом, тільки вони правомочні здійснювати розпорядження майном. Право кожного зі співвласників на земельну ділянку загалом підлягає реєстрації.

Швейцарське цивільне законодавство, особливо право власності, спрямовано на забезпечення соціального аспекту, що виявляється також у відносинах спільної власності, де інтереси окремого суб'єкта неодмінно мають знаходити зворотній зв'язок зі спільними інтересами.

Для права спільної власності у Швейцарії характерне передусім велике значення принципу більшості, оскільки управління спільною річчю здійснюється спільно.

Перша й до цього часу єдина австрійська кодифікація набула чинності в 1812 році. Цивільний кодекс Австрії, що діє до цього часу, – найважливіший кодифікований нормативно-правовий акт цивільного

та земельного права в Австрії й разом із тим найстаріше чинне зібрання законів німецькомовної правової групи. Його доповнює, конкретизує низка законодавчих актів. Однак Цивільний кодекс Австрії залишається основою австрійської цивільної правової системи й поряд із Французьким цивільним кодексом 1804 р. належить до найстаріших із чинних у Європі законів, що відрізняються розумністю правових ідей (Erler, Werkmüller, 2008: 354). § 308 Цивільного кодексу Австрії поділяє право власності на індивідуальне й загальне (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch fuer die gesamten deutschen Erblander der Oestereichischen Monarchie, 1811). Норми про спільне володіння майном знаходимо в декількох розділах цього нормативно-правового акта. Параграфи 825–849 застосовуються лише до речових правових спільностей. До зобов'язальних спільностей застосовуються §§ 888–896. Параграф 361 цього кодексу містить законодавчу дефініцію, яке не змінювалося з 1812 року і сформульовано так, що може бути застосоване до всіх видів спільної власності. Вона звучить так: «... якщо одна річ безроздільно належить декільком особам, вона є в спільній власності. Стосовно речі загалом співвласники розглядаються як одна особа, але кожному з них належить повне право власності на певну, хоча й невиділену частину» (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch fuer die gesamten deutschen Erblander der Oestereichischen Monarchie, 1811).

Спільна власність на землю, за австрійським законодавством, поділяється на спільну власність з ідеальними частками, з реальним виділенням часток і сумісну власність, яка нас особливо цікавить.

Відповідно, спільна сумісна власність в Австрії поширюється на майно в командитному й відкритому торгових товариствах, а деколи на майнову спільність подружжя, яка в наш час здобула назву «партнерська».

Характерною особливістю спільної власності є те, що учасники не можуть вільно розпоряджатися частками. Лиш спільно вони можуть розпоряджатися річчю загалом і частками. Така правова конструкція є економічно не стабільною, оскільки залежить від особистої участі й довіри. Законодавець виходив із логіки, яка полягає в тому, щоб не ставити спільність під загрозу, діючи в односторонньому порядку.

Отже, інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки достатньо затребуваний у країнах німецького правового кола й застосовується для регулювання різних сторін життя суспільства, зокрема комерційній сфері (наприклад, товариства), так і в невідприємницьких суспільних відносинах (спадкування, шлюбні правовідносини тощо). Регулювання цих правовідносин відбувається переважно нормами цивільного права.

У всіх окреслених законодавчих актах норми передбачають закритий перелік підстав виникнення спільної сумісної власності на землю, що повністю виключає можливість їх випадкової появи, хоча підставою виникнення може бути як закон, так і в окремих випадках договір.

Французька правова наука завжди бачила в ексклюзивному характері власності непереборну перепону для існування спільної власності (Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii, 1996: 465). Цивільний кодекс Франції 1804 р. втілює концепцію класичного римського права в регулюванні відносин спільної власності в його індивідуалістичному підході. Вищезгаданий кодекс не містить окремого структурного розділу, який би регулював ці правовідносини. Хоча норми, які хоча б фрагментарно врегульовують це питання, є, зокрема, 9 т. 9 т. 815–842 «Про спільну власність і про право на позов про розподіл спадкового майна» (книга третя «Про різні способи набуття права власності»), а також 9 т. 9 т. 653–673 «Про спільні стіну і канаву» (книга друга «Про майно і про різні видозмінення майна») (Гражданский кодекс (Кодекс Наполеона), 1804).

Автори кодексу спробували поєднати деякі ознаки спільної власності з індивідуалістичною концепцією права власності, яка є панівною у Франції. Таке поєднання виразилося в тому, що, з одного боку, визнання отримала індивідуальна власність на частку (причому повноваження відносно своєї частки були прирівняні до повноважень індивідуального власника, а спільності співвласників сприймалася як проста спільність власників), з іншого боку, внутрішні відносини між співвласниками були врегульовані за аналогією відносин учасників юридичної особи (Филатова, 2015: 437).

Французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння.

Звичайна нерозділеність володіння не отримала спеціального регулювання в цивільному законодавстві. У ньому знаходимо лише окремі норми, що регулюють режим власності спадкоємців. Спільність спадкоємців розглядається при цьому як нестійке тимчасове утворення і його нормативне регулювання є край обмеженим.

Порівняно з вищенаведеним вимушене нерозділене володіння отримало досить ґрунтовне регулювання (Гражданский кодекс (Кодекс Наполеона), 1804: 653–674). Деякі випадки виникнення примусової спільності отримали окреме правове регулювання (наприклад, спільна власність на паркан). Інші випадки цього виду співволодіння – це спільні дороги, криниці, подвір'я тощо, з якими пов'язана спільна власність на земельні ділянки чи спільна власність на частини будинку. На відміну від звичайного нерозділеного володіння, особливо спадкової спільності, тут спільна власність має не тимчасовий характер, а, навпаки, розрахована на тривале існування. Однак це характерно й для сімейно-правових майнових спільностей, а також для товариств.

У випадку з вимушеним нерозділним володінням варто говорити про цільову спільність. Тобто спільна річ слугує спільній цілі, наприклад, розмежуванню земельних ділянок, забезпеченню проходу до суміжної земельної ділянки тощо, але спільність разом із тим направлена на реалізацію цієї об'єднаної цілі, що означає необхідність регулярних заходів і дій щодо утримання спільної речі.

Вимушені спільності характеризуються таким: користування спільною річчю може здійснюватися кожним зі співвласників, однак при цьому права обмежені правами інших. Також співвласники можуть виробити певний регламент користування спільною річчю. Кожен учасник має право примушувати інших співвласників до сплати видатків на здійснення утримання спільної речі. Право на річ може виникнути лише

через зміну власника земельної ділянки, оскільки є аксесорним. Припинення спільності й розподіл речі неможливі через особливу природу відносин.

До різновидів вимушених форм вимушеного співволодіння належать також фактичну колективну власність, що регулюється сімейним правом і правом товариства. Спільна власність подружжя – це форма спільної власності, яка й зараз застосовується. Вона не схожа на німецьку конструкцію спільної власності. Особисте товариство не є юридичною особою, правомочності на розпорядження майном належать майновій спільності. Організація спільності й управління нею регулюються договором, що укладається між членами товариства.

Законом від 23 грудня 1985 р. № 85-1372 внесено багато змін у французьке право спільної власності, яка багато в чому наблизилася до німецької моделі правового регулювання, хоча зберегло свою самобутність (Филатова, 2015: 437).

Також у Франції діє складна система регіональних нормативно-правових актів з багатьох питань володіння, користування й розпорядження землями, що знаходяться в приватній власності (Фоков, 2005: 51–53).

Наприклад, у містах власники земельної ділянки у випадку поділу землі на менші частини між членами своєї сім'ї в першу передусім повинні отримати від компетентних державних органів сертифікат на кожен земельну ділянку, що підлягає передачі члену сім'ї (продажу), тощо. Держава протягом шести місяців після оформлення подібної угоди слідує за тим, щоб ця земельна ділянка використовувалася відповідно до свого цільового призначення (Жаворонкова, 2016: 580).

Отже, спільна сумісна власність на землю в праві Франції врегульована дуже лаконічно. Розподіл спільного володіння на просте й вимушене дає змогу виявити відмінності між їх правовими режимами, що важливі для їх правової регламентації й належного правозастосування.

До представників романо-германської правової системи належить і Російська Федерація. І хоча її земельне законодавство кодифіковано, але Земельний кодекс РФ не згадує про спільну власність на землю і це питання врегульовано, як і в вищерозглянутих випадках, цивільним законодавством. Право спільної власності на земельну ділянку належить до видів приватної власності на землю й характеризується множинністю суб'єктів права власності, які називаються учасниками спільної власності чи співвласниками, при спільному використанні земельної ділянки.

Цивільним кодексом РФ установлюється можливість мати земельну ділянку на праві спільної сумісної та спільної часткової власності (Гражданский кодекс Российской Федерации, 1994: 244). Відносини спільної сумісної власності на землю можуть виникати лише у випадках, прямо передбачених законодавством. До них на цей момент належать такі: спільна сумісна власність подружжя; спільна сумісна власність членів селянського (фермерського) господарства; спільна сумісна власність членів садівничого, городнього чи дачного некомерційного товариства на майно загального користування, що придбане чи створене таким товариством за рахунок цільових внесків.

Нормативне регулювання російським законодавством спільної сумісної власності подружжя дуже схоже на відповідний нормативний масив законодавства України. Стаття 34 Сімейного кодексу РФ (Семейный кодекс Российской Федерации, 1995: 16) серед переліку спільного сумісного майна подружжя згадує нерухомі речі й паї, тому земля також уходить до цього переліку.

До спільної власності членів селянського (фермерського) господарства Цивільний кодекс РФ зараховує надані цьому господарству у власність чи придбані ним земельні ділянки (ч. 2 ст. 257).

Для здійснення фермерським господарством його діяльності можуть надаватися й придбаватися земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення. А для будівництва будівель і споруд, необхідних для здійснення фермерським господарством його діяльності, можуть надаватися й набуватися у власність землі також інших категорій. Окрім цього, законодавством передбачена можливість надання земельних ділянок, що знаходяться в державній чи муніципальній власності, для потреб фермерського господарства (Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», 2003: 2249).

Законодавче визначення спільної власності, яке міститься в Цивільному кодексі РФ, демонструє принцип ознаку, що відрізняє спільну сумісну власність від спільної часткової власності, визначення частки. Окрім цього, можна виділити інші ознаки режиму спільної сумісної власності на землю:

1. Сторонами цих відносин можуть бути лише громадяни, тоді як учасниками часткової власності можуть бути будь-які фізичні чи юридичні особи, а також публічні утворення.

2. Спільність учасників сумісної власності характеризується наявністю особливих особистих чи особисто-господарських відносин між учасниками, що ґрунтуються на сімейних і родинних зв'язках. Учасники спільності часткової власності пов'язані лише майновими відносинами.

3. Володіння й користування майном здійснюється учасниками сумісної власності спільно, якщо інше не передбачено угодою між ними.

4. Підставою виникнення права спільної сумісної власності є лише закон, що зумовлено особливостями здійснення повноважень співвласників і наявністю особливих відносин між ними.

5. За згодою сторін спільна сумісна власність може бути трансформована в спільну часткову власність (Филатова, 2015: 348, 349).

Отже, режим спільної сумісної власності на землю в російському законодавстві дуже схожий на відповідний інститут законодавства України. Перевага нашого правового регулювання цього питання вбачається, на наш погляд, у наявності відповідних спеціальних норм у Земельному кодексі України, окрім цивільних нормативно-правових актів, що конкретизує їх застосування в земельних правовідносинах і враховує їх специфіку.

**Висновки.** Загалом серед особливостей правового регулювання спільної сумісної власності держав романо-германської правової системи можна виділити такі:

- право спільної власності на земельну ділянку належить до видів приватної власності на землю й характеризується множинністю суб'єктів права власності;
- стосовно речі загалом співвласники розглядаються як одна особа;
- існування спільної власності загалом і сумісної зокрема ставиться в пряму залежність від наявності правового регулювання відповідного кола відносин, відтак право спільної сумісної власності може виникати, як правило, лише в силу прямого припису закону;
- інститут спільної сумісної власності на земельні ділянки достатньо затребуваний у країнах романо-германської правової системи, застосовується для регулювання діяльності товариств, відкритих торгових товариств, командитних товариств, фермерських господарств, сімейних і спадкових відносин;
- спільність власності породжує зобов'язальні відносини;
- окремі власники ні річчю загалом, ні своєю часткою самостійно розпорядитися не можуть;
- у спільній сумісній власності, як правило, відсутнє право вимагати припинення спільності в будь-який час, за винятком спадкових правовідносин;
- французька правова наука поділяє спільне право власності на два види: звичайна нерозділеність володіння і вимушене нерозділене володіння;
- регулювання правовідносин спільної власності відбувається переважно нормами цивільного права.

Дослідження права спільної сумісної власності на землю в зарубіжних країнах показує, що українське законодавство природно тяжіє в регулюванні цього питання до представників романо-германської правової системи. Нормативне забезпечення цього інституту законодавством України перебуває на стадії становлення, тому може запозичити окремі положення правового регулювання, що стосуються спільної сумісної власності товариств, а також обмеження виділення свої частки з масиву земель спільної власності, зокрема фермерського господарства, що потребує подальших досліджень у відповідному напрямі.

#### Список використаних джерел:

1. Германское гражданское уложение. *Российский правовой портал: библиотека Пашкова*. URL: <https://constitutions.ru/?p=3687>.
2. Гражданский кодекс (Кодекс Наполеона) 1804 г. *Сайт Тихоокеанского государственного университета*. URL: [http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full\\_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/](http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ. *Собрание законодательства Российской Федерации*. 1994. № 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. *Собрание законодательства Российской Федерации*. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жаворонкова Н.Г., Краснова И.О. Земельное право : учебник для бакалавров / отв. ред. Н.Г. Жаворонкова, И.О. Краснова. Москва : Юрайт, 2016. 580 с.
5. Коммерческий (торговый) кодекс (das Handelsgesetzbuch, HGB) *Сайт «Web Globus»*. URL: [http://www.web-globus.de/articles/kommercheskij\\_torgovuj\\_kodeks\\_das\\_handelsgesetzbuch\\_hgb](http://www.web-globus.de/articles/kommercheskij_torgovuj_kodeks_das_handelsgesetzbuch_hgb).
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ. *Собрание законодательства Российской Федерации*. 1996. № 1 ст. 16.
7. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон 11.06.2003 №74-ФЗ. *Собрание законодательства РФ*. 2003. № 24. Ст. 2249.
8. Филатова У.Б. Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) : дисс. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. Москва, 2015. 437 с.
9. Фоков А. Франция: реформа частной собственности на землю. *Законность*. 2005. № 5. С. 51–53.
10. Allgemeines buergerliches Gesetzbuch fuer die gesamten deutschen Erblaender der Oestereichischen Monarchie vom 01.06.1811 J GS № JGS 946/1811 Inkrafttreten am 01.01.1812.
11. Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 18., neu bearbeitete Auflage. Verlag C. H. Beck Muenchen, 2009. 1085 s.
12. Colin A., Capitant H. Cours elementaire de droit civil Francais. Paris : Librairie Dalloz. 465 s.
13. Erler A., Werkmüller D. Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG). 2. Auflage, Bd. 1. Berlin, 2008. 354 s.
14. Pruetting H. Sachenrecht. Juristische Kurz-Lehrbuecher. 34. Aufl.7, Verlag C.H. Beck Muenchen, 2010. 411 s.
15. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 SR 210 Inkrafttreten am 1. Januar 1912.
16. Wilhelm J. Sachenrecht. 4., voellig, neu, bearbeitete Auflage. Berlin: De Gruyter. 1064 s.

#### References:

1. Allgemeines buergerliches Gesetzbuch fuer die gesamten deutschen Erblaender der Oestereichischen Monarchie (1811). [General Civil Code for the entire German hereditary countries of the Austrian monarchy]. 01.06.1811 J GS № JGS 946/1811 Inkrafttreten, 01.01.1812 [in German].
2. Baur, F., Stürner, R. (2009). Sachenrecht. [Property law]. 18 neu bearbeitete Auflage. – Verlag C. H. Beck Muenchen, 2009. P. 1085 [in German].
3. Colin, A., Capitant, H. (2001). Cours elementaire de droit civil Francais. [Elementary course in French civil law]. Paris: Librairie Dalloz. P. 465 [in French].
4. Erler, A., Werkmüller, D. (2008). Handwoterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG). [Concise dictionary on German legal history]. 2 Auflage, Bd. 1. Berlin, 2008. P. 354 [in German].

5. Federal'nyj zakon «O krest'janskom (fermerskom) hozjajstve (2003). [Federal Law of agricultural law]. №74-FZ // Sobranie zakonodatel'stva RF, 2003. № 24, P. 2249 [in Russian].
6. Fokov, A. (2005). Francija: reforma chastnoj sobstvennosti na zemlju [France: reform of private land ownership]. Zakonnost' – № 5. P. 51–53 [in Russian].
7. Fylatova, U.B. (2015). Instytut prava obshchei sobstvennosti v stranah romano-hermanskoj pravovoi semy. [Institute of Common Property Law in the Countries of the Romano-Germanic Legal Family]. Hermanyy, Avstryy, Shveitsaryy, Frantsyy y Rossyy: sravnytel'no-pravovoe yssledovanye): dyss.doktora. yuryd. nauk: 12.00.03 / Fylatova Uliana Borysovna – M., 2015. – P. 437 [in Russian].
8. Germanskoe grazhdanskoe ulozhenie (2007). [German Civil Code]. «Rossiiskii pravovoi portal: biblioteka Pashkova» <https://constitutions.ru/?p=3687> [in Russian].
9. Grazhdanskij kodeks – Kodeks Napoleona (1804). [Civil Code-Napoleon Code]. Website: Tihookeanskogo gosudarstvennogo universiteta. [http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full\\_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/](http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/) [in English].
10. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (1996). [Civil Code of the Russian Federation]. Chast' 1, 30.11.1994. № 51-FZ // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 1994. – №32. P. 3301; Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii. Chast' 2 ot 26 janvarja 1996. №14-FZ // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 1996, №5, P. 410 [in Russian].
11. Kommercheskii (torgovyi) kodeks (2005). Das Handelsgesetzbuch, HGB [The Commercial Code]. Website: «Web Globus». [http://www.web-globus.de/articles/kommercheskij\\_torgovyj\\_kodeks\\_das\\_handelsgesetzbuch\\_hgb](http://www.web-globus.de/articles/kommercheskij_torgovyj_kodeks_das_handelsgesetzbuch_hgb) [in German].
12. Pruetting, H. (2010). Sachenrecht. [Book of property law]. Juristische Kurz-Lehrbuecher, 34. Aufl.7. Verlag C. H. Beck Muenchen, 2010. P. 411 [in German].
13. Schweizerisches (1907). Zivilgesetzbuch [Swiss Civil Code]. 10.12.1907 SR 210 Inkrafttreten 01.01.1912 [in German].
14. Semejnyj kodeks Rossijskoj Federacii (1995). [Family Code of the Russian Federation]. № 223-FZ. Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii (1.01.1996) № 1 P. 16 [in Russian].
15. Wilhelm, J. (2009). Sachenrecht. [Property law]. 4 voellig, neu, bearbeitete Auflage. Berlin: De Gruyter. – P. 1064 [in German].
16. Zhavoronkova, N.G. (2016). Zemel'noe pravo : uchebnik dlja bakalavrov [Land Law: a textbook for bachelors]. (Ed. N.G. Zhavoronkova). Izdatel'stvo Jurajt, 2016. P. 580 [in Russian].

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.4.2.23>

## ЗАПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ ЩОДО МЕХАНІЗМУ СПРАВЛІННЯ МІСЦЕВИХ ПОДАТКІВ ТА ЗБОРІВ

*Аліна Рижий*

*аспірант кафедри цивільного, адміністративного та фінансового права*

*Класичного приватного університету (Запоріжжя, Україна)*

*ORCID ID: 0000-0002-9796-3078*

**Анотація.** У статті досліджені особливості справляння місцевих податків і зборів в Україні та зарубіжних країнах. Проаналізовано правові засади місцевого оподаткування в європейських країнах. Приділено увагу досвіду адміністрування місцевих податкових платежів таких країн, як Німеччина, Франція, Великобританія, Іспанія. На підставі аналізу міжнародного досвіду справляння місцевих податків та зборів були зроблені висновки щодо податку на нерухоме майно як найефективнішого місцевого податку, який забезпечує регулярне надходження до бюджетів, простий в адмініструванні та здатний конкурувати із загальнодержавними податками в частині бази оподаткування та обсягу надходжень до місцевих бюджетів.

Приділено увагу дослідженню основних елементів податку, зокрема податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Запропоновано внести зміни до Податкового кодексу України та додати до категорії платників податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, орендарів нерухомого майна, які використовують нерухомість для ведення підприємницької діяльності. Запропоновано внести зміни до Податкового кодексу України також у частині збільшення ставки податку на нерухоме майно або встановлення єдиного розміру податку на місяць з урахуванням особливостей та призначення нерухомості.

Доведено, що підвищення ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, розширення кола платників цього податку матиме свої наслідки у вигляді збільшення доходів місцевих бюджетів в Україні.

**Ключові слова:** Податковий кодекс України, міжнародний досвід, місцевий бюджет, місцеві податки та збори, податок на нерухоме майно.